BAB IV

ANALISIS HASIL PENELITIAN

4.1 Analisis Batasan Dan Persyaratan KPR – Gress

KPR–Gress merupakan perluasan dari kredit konsumtif yang ada di Bank Ratu. Kredit–Gress ini bersifat khusus dan memiliki tingkat suku bunga yang lebih tinggi atau dengan kata lain lebih mahal dibandingkan dengan KPR pada umumnya sebesar 0,5%. Namun demikian KPR–Gress dalam proses pelaksanaanya lebih mudah dan tidak terlalu lama. Pada dasarnya antara KPR–Gress dengan KPR biasa sama saja. Dikatakan demikian karena ketentuan-ketentuan yang ada di KPR–Gress sama saja dengan KPR secara umum. Keunggulan dari KPR–Gress yaitu fleksibel, mudah dan cepat.

KPR-Gress bisa dikategorikan ke dalam KUK. Hal ini dikarenakan plafond dari KPR-Gress maksimumnya tidak lebih dari Rp. 350.000.000,- (seperti yang tertera dalam ketentuan KPR-Gress bahwa jumlah kredit yang diajukan berkisar antara Rp. 20.000.000,- s/d Rp. 300.000.000,-).

Apabila seorang nasabah/ calon debitur belum memiliki tanah maka pihak Bank Ratu bisa menawarkan fasilitas Kavling Siap Bangun (KSB) dengan jaminan berupa tanah dan selanjutnya untuk pembiayaan bangunannya disediakan fasilitas KPR-Gress.

Setiap pelaksanaan KPR-Gress harus dilakukan perjanjian pokok/ induk berupa perjanjian kredit/ perjanjian hutang baik secara notariil maupun dibawah tangan. Selain itu untuk keamanan pihak Bank Ratu maka wajib dibuatkan perjanjian tambahan (buntut) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian tambahan yaitu perjanjian yang mengikat jaminan/ agunan. Dalam pengikatan jaminan mutlak harus dilakukan secara notariil atau dengan akte otentik. Adapun jaminan untuk KPR-Gress yaitu berupa tanah dan atau bangunan sedangkan untuk KSB yaitu berupa tanah.

Tanah dan bangunan tersebut diikat oleh Hak Tanggungan dan langsung dibuatkan akte otentiknya oleh PPAT dengan nama Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk plafond diatas Rp. 50.000.000,-. Hal ini dilakukan untuk menghindari kemacetan serta untuk keamanan pihak Bank Ratu. Selain APHT bisa juga dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Setelah dibuatkan APHT maka hak tanggungan tersebut, pasti didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

Dalam kenyataanya di Bank Ratu untuk fasilitas KPR-Gress dan KSB perlakuan SKMHT berlaku untuk satu bulan atau bisa lebih (tergantung kebijaksanaan intern Bank Ratu). Selain itu juga perlakuan SKMHT dimungkinkan untuk plafond KPR-Gress dibawah Rp. 50.000.000,- yang bersifat khusus (jangka waktu tidak 1 bulan tapi sampai KPR-Gress selesai).

Meskipun KPR-Gress memiliki ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan namun pihak Bank Ratu tidak bersikap kaku terhadap pelaksanaan KPR-Gress tersebut. Hal ini dapat terlihat dari permasalahan bunga yang ditetapkan bisa bersifat negotiable, dan pada saat pengumpulan data-data subjek jika ada nasabah (calon debitur) yang kartu indentitasnya telah jatuh tempo maka kartu tersebut dapat digunakan dengan disertai/ dilampirkan surat keterangan dari desa/ kelurahan dimana dia berdomisili.

Selain itu juga dari segi biaya, pihak Bank Ratu bisa dibicarakan kembali atau dengan kata lain biaya-biaya tersebut bersifat negotiable. Dimana seperti yang tertera dalam ketentuan KPR-Gress bahwa :

1. Provisi 1% flat
2. Biaya administrasi
   a) Rp. 50.000,- (kredit s/d Rp. 25.000.000,-)
   b) Rp. 100.000,- (kredit > Rp. 25.000.000,- s/d Rp. 100.000.000,-)
   c) Rp. 250.000.,- (kredit > Rp. 100.000.000,- s/d Rp. 250.000.000,-)
3. Asuransi jiwa, tergantung usia dan lama pinjaman
4. Asuransi kecelakaan tergantung harga bangunan dan lama pinjaman
5. Biaya notaris Rp. 300.000,- (jika pinjamannya di atas Rp. 25.000.000,- s/d Rp. 250.000.000,-).

Dalam kenyataanya/ prakteknya biaya-biaya tersebut di atas bisa berubah tergantung kesepakatan antara pihak Bank Ratu dengan debitur.

Ketentuan-ketentuan untuk KPR – Gress ini cukup dinamis. Hal ini dapat dilihat dari keunggulan KPR – Gress itu sendiri, dimana ia bersifat fleksibel dengan situasi dan kondisi debitur. Ketentuan-ketentuan ini tidak terlepas dari sistem manajemen perkreditan di Bank Ratu.

Di sinilah sumber daya manusia yang ada di Bank Ratu akan terlihat, apakah Bank Ratu telah tepat dalam memposisikan karyawannya atau belum. Hal ini dimaksudkan untuk menarik nasabah, agar percaya kepada pihak Bank Ratu.

4.2 Analisis Tahap-tahap Realisasi Pemberian Fasilitas KPR – Gress

KPR – Gress merupakan kredit konsumtif yang bersifat khusus yang mana penarikan dan pelunasannya menggunakan fasilitas installment. Dimana penekanan fasilitas installment yaitu kewajiban untuk mencicil angsuran pokok pada setiap waktu yang disepakati beserta bunganya sampai dengan lunas.

Dalam pelaksanaan pemberian fasilitas KPR–Gress, pihak Bank Ratu sebelumnya harus melakukan penilaian terhadap debiturnya melalui prinsip-prinsip kredit dan penilaian terhadap jaminan yang akan diagunkan. Selain itu juga pihak Bank Ratu harus melakukan study kelayakan terhadap agunan secara global.

Perkreditan merupakan salah satu kegiatan usaha bank yang mengandung resiko dan dapat merugikan bank. Maka dari itu untuk meminimalkan kerugian tersebut, harus adanya tindakan pengawasan yang sifatnya menyeluruh. Selain itu dalam pemberian faslitas KPR-Gress harus mengikuti tahapan sebagai berikut :

1. *Permohonan KPR – Gress*

   Setiap permohonan kredit harus diajukan secara tertulis dan dilengkapi dengan dokumen dan data yang lengkap sesuai dengan syarat-syarat dalam surat edaran kredit.

2. *Evaluasi KPR – Gress*

   a) Dokumen dan data yang lengkap merupakan sumber informasi dalam analisis kredit

   b) Analisis kredit yang cermat harus dilakukan terhadap setiap permohonan kredit, baik untuk usulan kredit baru, perpanjangan, perubahan, alokasi maupun pengambilalihan kredit dari bank lain

c) Evaluasi kredit dengan menganalisis kredit secara objektif dan berdasarkan formula dari prinsip-prinsip kredit.

d) Setiap unit atau pejabat yang terlibat dalam kredit harus mempunyai pengetahuan dan wawasan yang luas, mengetahui peraturan kredit perbankan pada umumnya dan peraturan intern Bank Ratu

3. *Keputusan KPR – Gress*

a) Kebijaksanaan keputusan kredit harus didasarkan pada pertimbangan komite kredit

b) Seluruh bukti keputusan baik persetujuan/ penolakan oleh anggota komite kredit harus dilakukan secara tertulis

c) Batas wewenang keputusan kredit oleh pejabat kredit yang ditunjuk oleh direksi diatur secara tertulis dalam surat edaran kredit Bank Ratu

4. *Pengikatan KPR – Gress/ jaminan*

a) Pemberian kredit harus didukung dengan dokumentasi pengikatan tertulis

b) Bentuk pengikatan terhadap kredit dan jaminan dilakukan dalam akta notariil dan sempurna

c) Penatausahaan dokumentasi secara tertib dan aman dilaksanakan

5. *Pengawasan KPR - Gress*

a) Perkembangan kredit secara keseluruhan harus dipantau dan dievaluasi oleh komite kebijaksanaan perkreditan

b) Pengawasan terhadap kualitas kredit harus dilakukan dengan berpedoman kepada ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) sehingga hasil penilaian kolektibilitas kredit sesuai dengan yang akan ditentukan oleh Bank Indonesia

Apabila suatu kredit mengalami kemacetan maka pihak Bank Ratu harus segera menyelesaikan hambatan dalam kredit tersebut dengan tindakan secra preventif dan atau kuratif.

4.3 Analisis Hubungan Antara Asuransi Jiwa Kredit Dengan KPR – Gress

Kita ketahui bersama bahwa salah satu unsur yang melekat dalam setiap pemberian kredit adalah "resiko". Dengan demikian fasilitas KPR – Gress disebut juga sebagai penanaman modal atau dana dalam bentuk "risk assets". Hal inilah yang menjadi pertimbangan pihak Bank Ratu (kreditur) untuk dapat menghilangkan atau paling tidak mengurangi resiko yang akan timbul dalam setiap pemberian kredit. Salah satu caranya yaitu dengan mengalihkan resiko tersebut kepada pihak lain yang memungkinkan, baik dari segi yuridis maupun bisnis yaitu dengan melakukan penutupan asuransi.

Salah satu pertimbangan yang paling mendasar dalam pelaksanaan asuransi jiwa kredit adalah yang menyangkut kepentingan atas pengembalian kredit. Asuransi jiwa kredit merupakan asuransi jiwa yang dirancang khusus untuk melindungi lembaga keuangan (pemberi pinjaman mortgage) terhadap resiko ketidaksanggupan debitur membayar angsurannya selama masa pinjaman yang diakibatkan kematian atau cacat total.

Asuransi jiwa kredit memegang peranan penting dalam KPR-Gress, selain memberi perlindungan terhadap kemungkinan yang akan terjadi, juga memberikan dorongan kearah perkembangan kegiatan ekonomi lainnya. Perlindungan yang dimaksud adalah bahaya-bahaya yang diluar perhitungan manusia, seperti gempa bumi, kebakaran, kapal tabrakan atau tenggelam, pesawat jatuh dan lain-lain, yang

mengakibatkan debitur menjadi cacat tetap total atau meninggal dunia, yang akhirnya debitur tidakdapat melunasi pinjamannya. Maka disinilah arti penting asuransi jiwa kredit.

4.4 Analisis Pelaksanaan Penutupan Polis Asuransi Jiwa Kredit Dalam Perjanjian KPR–Gress Oleh PT. Bank Ratu Cabang Bandung QQ Debitur

Asuransi jiwa kredit adalah asuransi jiwa debitur yang merupakan suatu proteksi kematian dari penerima kredit dimana jumlah uang pertanggungan dikaitkan dengan jumlah kredit yang dimaksud. Sedangkan besarnya premi dihitung dari jumlah uang nilai pertanggungan. Bank Ratu di dalam mengasuransikan jiwa debiturnya, adalah atas dasar bahwa Bank Ratu mempunyai kepentingan yang dapat diasuransikan terhadap hidup debiturnya. Dalam arti bahwa bank mempunyai harapan keuntungan dari kelangsungan hidup debitur.

Ada hal-hal yang menjadi pertimbangan mengapa asuransi jiwa kredit harus dilakukan oleh bank, baik atas jiwa debitur (perorangan) maupun atas jaminan kredit yang dikuasainya. Salah satu pertimbangan yang paling mendasar adalah yang menyangkut kepentingan atas pengembalian kredit yang telah diberikan pada debiturnya.

Untuk kepentingan tersebut, bank dalam melakukan penutupan asuransi harus memasukan adanya syarat "Banker's Clause" atas setiap pertanggungannya. Pada dasarnya, terjadinya asuransi atau pertanggungan adalah pada saat terjadinya kesepakatan penutupan asuransi. Perjanjian pertanggungan diterbitkan seketika ia ditutup, bahkan sebelum polisnya ditandatangani.

Resiko-resiko yang bisa dipertanggungkan dalam asuransi jiwa kredit yaitu :

a. Ketidaktentuan yang disebabkan oleh alam (uncertainty of nature)
b. Ketidaktentuan yang disebabkan oleh prilaku manusia (human uncertainty)

4.5 Analisis Penanganan Permohonan Klaim Dari Pihak PT. Bank Ratu Cabang Bandung Terhadap Perusahaan Asuransi Jiwa

Untuk asuransi jiwa kredit dalam penanganannya tidak terlalu rumit jika dibandingkan dengan asuransi-asuransi lainnya. Permohonan klaim diajukan oleh Bank Ratu kepada perusahaan asuransi berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan. Klaim asuransi jiwa kredit diajukan oleh pemegang polis yang ditunjuk kepada pihak asuransi atas sejumlah pemabayaran uang pertanggungan nilai tunai yang timbul karena syarat-syarat dalam perjanjian asuransi telah terpenuhi.

Dalam pelaksanaan prosedur klaim asuransi jiwa kredit hanya dengan jalan memberitahukan kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk dengan memperlihatkan bukti klaim kepada perusahaan asuransi juga menyertakan dokumen-dokumen yang dibutuhkan.

4.6 Analisis Manfaat Yang Diperoleh Debitur dari Penutupan Asuransi Jiwa Kredit Oleh Pihak Bank Ratu Kepada Perusahaan Asuransi Jiwa

Asuransi jiwa kredit memiliki fungsi yang dilihat dari sudut pembangunan (economic development) yaitu sebagai suatu lembaga yang mengumpulkan dana

dan dana tersebut dapat diinvestasikan dalam lapangan pembangunan ekonomi, selain itu juga meningkatkan social welfare.

Pada dasarnya asuransi jiwa kredit ini lebih banyak menguntungkan pihak bank. Namun demikian asuransi jiwa kredit memilki kegunaan pula bagi pihak debitur. Dimana apabila debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya atau membayar kewajibannya yang dikarenakan dirinya mengalami kecelakaan yang membuat cacat total atau meninggal dunia, maka disinilah manfaat dari asuransi jiwa kredit tersebut berfungsi.

Pihak asuransi akan membayar kewajiban dari si tertanggung kepada pihak bank apabila debitur tersebut mengikuti aturan-aturan yang ditetapkan dalam fasilitas kredit tersebut, begitu pula dengan fasilitas KPR–Gress. Pihak debitur akan merasa aman dengan adanya fasilitas asuransi dari bank. Pihak bank akan meminimalkan resiko yang akan timbul.


INDONESIAN GERMANY INSTITUTE
I G I